

# FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

**BTYU11**

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Fevereiro 2026

## Objetivo

O BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário (BTYU11) teve início em abril de 2024 fruto da parceria com a incorporadora You INC., e tem como objetivo investimento em operações de incorporação imobiliária em diferentes fases do ciclo imobiliário

## Cenário Macro

No Brasil, do ponto de vista de política monetária, o mercado migrou gradualmente de um cenário dividido entre cortes de 25 ou 50 pontos-base na reunião de março para uma precificação mais concentrada em 50 bps, movimento que ganhou tração após a comunicação do Banco Central e, em particular, na leitura do tom adotado por Gabriel Galípolo. Essa convergência foi reforçada por dois vetores: (i) a melhora relativa do câmbio ao longo do mês ajudando a ancorar expectativas; e (ii) a leitura de desaceleração de atividade em dezembro, com recuo de indicadores como a Pesquisa Mensal do Comércio (após dissipação de efeitos pontuais relacionados à Black Friday) e fraqueza na Pesquisa Mensal de Serviços.

Na inflação, os dados seguiram benignos na margem. Serviços continuam rodando acima da média histórica, mas o quadro segue compensado por desempenho melhor em bens industriais, apesar de alguma aceleração marginal, e por deflação relevante em alimentos. Esse conjunto de leituras contribuiu para revisões adicionais nas projeções de inflação para 2026, com o mercado agora em torno de 3,9% para 2026.

Por fim, para o primeiro trimestre, nossa expectativa é de aceleração da atividade, impulsionada por medidas de estímulo do governo, com destaque para a isenção/desconto do imposto de renda e a expansão do crédito direcionado imobiliário, além de alguma resiliência associada ao setor agropecuário. Em conjunto, esses fatores desenham um quadro em que o crescimento ganha algum fôlego no curto prazo, ao passo que a dinâmica de inflação permanece compatível com o início do ciclo de afrouxamento com 50 bps em março, desde que o cenário siga evoluindo conforme o esperado.

Nos Estados Unidos após meses marcados por sinais de deterioração do mercado de trabalho e evidências limitadas de repasse tarifário, os dados divulgados ao longo do mês passaram a sugerir um quadro distinto, com estabilização do emprego e inflação menos benigna. Esse conjunto corrobora nossa avaliação de manutenção da taxa de juros pelo Banco Central Americano (FED) ao longo do primeiro semestre de 2026. Além disso, a indicação de Kevin Warsh para a presidência do FED e a decisão da Suprema Corte sobre as tarifas reduziram parte das incertezas de curto prazo, embora abram novas frentes de questionamento, especialmente quanto à futura condução da política monetária e à estratégia comercial da Casa Branca.

No mercado de trabalho, o relatório de janeiro surpreendeu positivamente e trouxe sinais iniciais de estabilização. O setor privado criou 172 mil vagas no mês, forte aceleração frente à média de 30 mil postos mensais observada ao longo de 2025, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,28%. Ainda que seja prematuro afirmar que a economia americana ingressou em um novo processo de aceleração das contratações, o conjunto dos indicadores aponta para um mercado de trabalho que deixou de se deteriorar.

## Principais Indicadores

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 294,0 milhões

**COTA MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 9,80

**DIVIDEND YIELD EMISSÃO**  
11,38% a.a.

**VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 303,9 milhões

**COTA PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 10,13

**DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL**  
11,38% a.a.

**DISTRIBUIÇÃO MENSAL<sup>1</sup>**  
R\$ 0,0902 por cota

**COTISTAS<sup>1</sup>**  
597

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**  
1,25% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE**  
20% a.a.

## Cenário Macro (Continuação)

Do lado da atividade, embora o PIB do 4T25 tenha desacelerado para 1,4% t/t anualizado, impactado pelo shutdown, consumo e investimentos permaneceram como vetores positivos e devem sustentar o crescimento em 2026.

A última ata do FOMC já trouxe mudança relevante de tom, com parte dos membros defendendo ajustes na comunicação para manter aberta a possibilidade de alta caso a inflação se mostre mais persistente. Assim, entendemos que cortes adicionais na taxa devem ocorrer apenas no último trimestre do ano, com risco não desprezível de que o Fed mantenha os juros inalterados ao longo de todo 2026.

## Comentário do Gestor

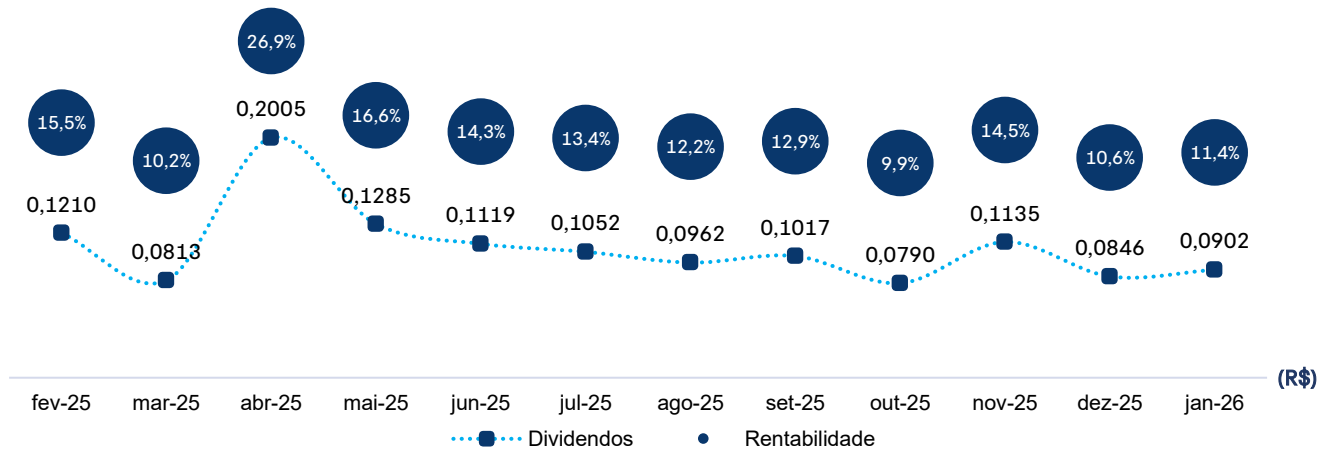
### Caros investidores,

No segmento residencial, 2025 foi encerrado com um VGL (Valor Geral de Lançamento) de R\$ 292,3 bilhões, montante 10,6% superior ao registrado em 2024 segundo a CBIC<sup>1</sup>, mostrando a robustez e resiliência do mercado imobiliário brasileiro. Adicionalmente o período também registrou 5,4% no crescimento de vendas e 6,2% na oferta final de unidades. O segmento Minha Casa, Minha Vida (MCMV) apresentou grande destaque em 2025, com crescimento de dois dígitos em todos os indicadores de lançamentos, vendas e oferta, contribuindo com mais das metades das unidades verticais lançadas no último trimestre do ano, se consolidando como um importante pilar do mercado.

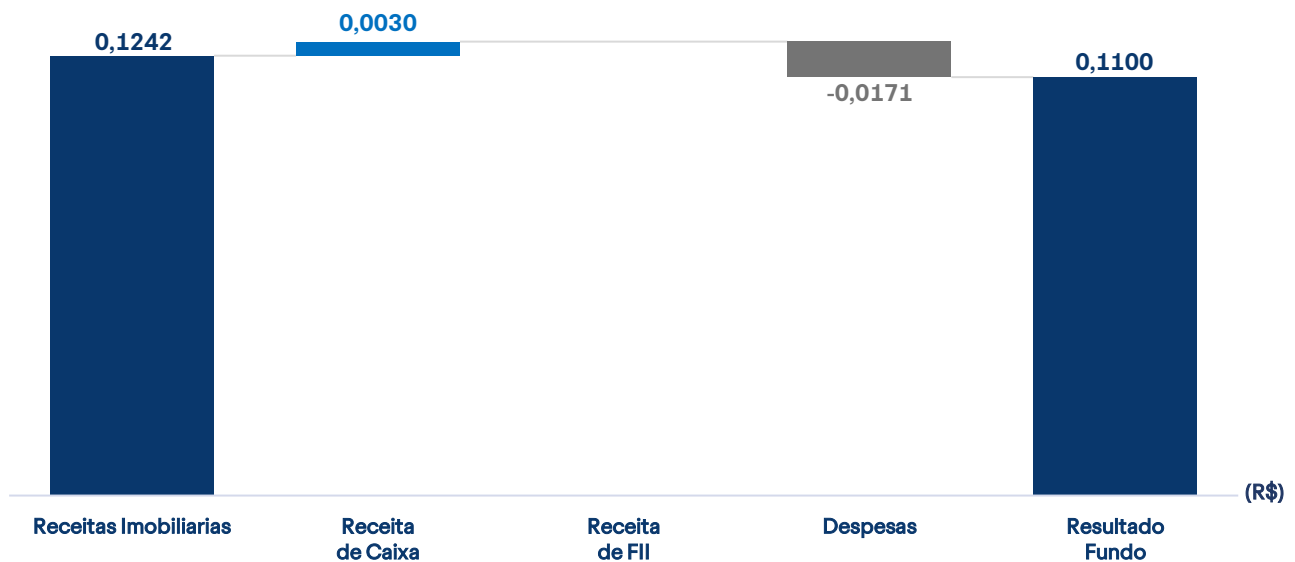
Em janeiro, o BTYU distribui ao seus cotistas um DY de 11,4% a.a., equivalente a IPCA + 9%, considerando uma defasagem de M-2 do índice. Com relação ao portfólio, seguimos acompanhando de forma próxima a evolução das obras e o desempenho das vendas, em conjunto com agentes de medição especializados. Esse monitoramento contínuo permite avaliar o cumprimento dos cronogramas físicos e financeiros, antecipar eventuais desvios e garantir maior previsibilidade na execução dos projetos. Além disso, mantemos interlocução constante com os desenvolvedores, reforçando a disciplina operacional e a mitigação de riscos ao longo do ciclo dos empreendimentos.

(1) <https://cbic.org.br/mercado-imobiliario-fechou-quarto-trimestre-de-2025-com-records-em-lancamentos-e-vendas/> - acesso em 27/02/2026

## Rentabilidade e Distribuição por Cota



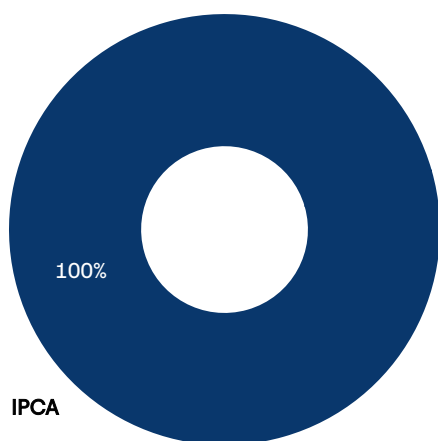
## Composição do Resultado por Cota



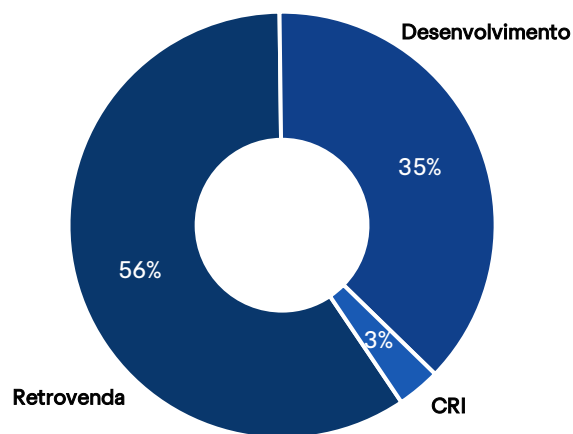
## Demonstração de Resultado

| (R\$ Mil)                              | Novembro     |                | Dezembro     |                | Janeiro      |                | 12m           |                |
|----------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
|                                        | R\$ Mil      | R\$/cota       | R\$ Mil      | R\$/cota       | R\$ Mil      | R\$/cota       | R\$ Mil       | R\$/cota       |
| Receitas Imobiliárias                  | 4.020        | 0,1340         | 2.922        | 0,097          | 3.726        | 0,1242         | 38.732        | 1,2911         |
| Receita de FII                         | -            | -              | -            | -              | -            | -              | -             | -              |
| Receita com Caixa                      | 130          | 0,0043         | 39           | 0,0013         | 89           | 0,0030         | 2.145         | 0,0715         |
| <b>Total Receitas</b>                  | <b>4.150</b> | <b>0,1383</b>  | <b>2.962</b> | <b>0,0987</b>  | <b>3.815</b> | <b>0,1272</b>  | <b>40.877</b> | <b>1,3626</b>  |
| <b>Despesas do Fundo</b>               | <b>-324</b>  | <b>-0,0108</b> | <b>-198</b>  | <b>-0,0066</b> | <b>-514</b>  | <b>-0,0171</b> | <b>-4.319</b> | <b>-0,1440</b> |
| <b>Lucro Líquido</b>                   | <b>3.826</b> | <b>0,1275</b>  | <b>2.764</b> | <b>0,0921</b>  | <b>3.301</b> | <b>0,1100</b>  | <b>43.859</b> | <b>1,4620</b>  |
| <b>Distribuição de Dividendos</b>      | <b>3.405</b> | <b>0,1135</b>  | <b>2.538</b> | <b>0,0846</b>  | <b>2.706</b> | <b>0,0902</b>  | <b>38.484</b> | <b>1,2828</b>  |
| <b>Resultado acumulado<sup>1</sup></b> | <b>1.106</b> | <b>0,0369</b>  | <b>1.332</b> | <b>0,0444</b>  | <b>1.927</b> | <b>0,0642</b>  | <b>1.927</b>  | <b>0,0642</b>  |
| <b>IPCA (M-2)</b>                      | <b>0,48%</b> |                | <b>0,09%</b> |                | <b>0,18%</b> |                | <b>4,30%</b>  |                |
| <b>Distribuição em IPCA+</b>           | <b>9,00%</b> |                | <b>9,00%</b> |                | <b>9,00%</b> |                | <b>9,00%</b>  |                |

## Indexador



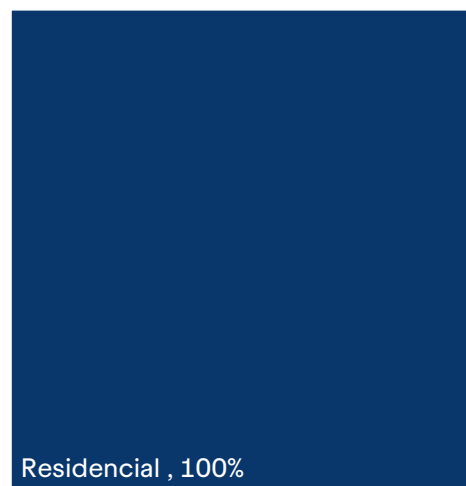
## Alocação



## Localização



## Segmento Imobiliário



## Lista de Ativos

| Nº | CRIs Estruturais | Código B3  | Índice | Taxa Emissão (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Duration (anos) | UF | Saldo MTM (R\$mm) | % PL |
|----|------------------|------------|--------|---------------------|-----------------|-----------------|----|-------------------|------|
| 1  | Verso            | 24K2592164 | IPCA   | 9%                  | 9%              | 1,2             | SP | 9,3               | 3%   |

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

## Retrovenda

## Equity

### Retrovenda

| Devedor / Ativo   | UF | Volume (R\$ mm) | Localização                             | Status de Obras | Status de Vendas | Lançamento | Tipologias                            | Garantias                      |
|-------------------|----|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|------------------|------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Quartier Capote   | SP | 41,8            | Rua Capote Valente, Pinheiros           | 24,5%           | 79,7%            | -          | 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR | As unidades contam com Seguro. |
| Barô Higienópolis | SP | 39,8            | Rua Baronesa. Higienópolis              | 60,8%           | 68,9%            | -          | 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR | As unidades contam com Seguro. |
| Vista Madalena    | SP | 31,7            | Rua Paulistânia. Vila Madalena          | 27,5%           | 65,6%            | -          | 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm              | As unidades contam com Seguro. |
| Casa Jardins      | SP | 31,4            | Alameda Jaú. Jardins                    | 100,0%          | 88,9%            | -          | 4 dorms                               | As unidades contam com Seguro. |
| Park Mariana      | SP | 28,3            | Rua Sena Madureira. Vila Mariana        | 67,9%           | 86,0%            | -          | 3 dorms e 2 dorms                     | As unidades contam com Seguro. |
| Brook             | SP | 3,9             | Rua Getúlio Soares - Brooklin           | 100,0%          | 98,0%            | -          | 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm e NR         | As unidades contam com Seguro. |
| DNA Vila Mariana  | SP | 1,3             | Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana | 100,0%          | 99,3%            | -          | 3 dorms, NR – Studio e NR – 1 dorm    | As unidades contam com Seguro. |

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

|            |        |
|------------|--------|
| Retrovenda | Equity |
|------------|--------|

Equity

| Devedor / Ativo        | UF | Volume (R\$ mm) | Localização                        | Status de Obras   | Status de Vendas | Lançamento | Tipologias           | Garantias                                     |
|------------------------|----|-----------------|------------------------------------|-------------------|------------------|------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| AP Paulista            | SP | 21,0            | Rua Arthur Prado, Bela Vista.      | 17,0%             | 100,0%           | 01/06/2024 | 1 dorms, Studio e NR | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| QG Vila Nova Conceição | SP | 14,0            | Rua Silvânia, Vila Nova Conceição. | 12,7%             | 99,0%            | 01/11/2024 | 1 dorm               | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| QG Higienópolis        | SP | 12,8            | Rua Jaguaribe, Higienópolis.       | 6,7%              | 37,3%            | 01/12/2024 | 1 dorms e Studio     | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| QG Ferreira de Araujo  | SP | 12,8            | Rua Ferreira de Araujo, Pinheiros  | 9,8%              | 74,3%            | 01/01/2025 | 1 dorm               | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| Saibro                 | SP | 11,5            | Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia  | Início em Janeiro | 79,8%            | 01/05/2025 | 1 dorm e NR          | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| QG Vila Olimpia        | SP | 11,0            | Rua Cabo Verde, Vila Olimpia       | 28,5%             | 99,7%            | 01/08/2024 | 1 dorm e NR          | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| Medelin                | SP | 9,2             | Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia  | Início em Janeiro | 68,9%            | 01/05/2025 | 1 dorm e NR          | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| QG Faria Lima          | SP | 7,0             | Rua dos Pinheiros, Pinheiros       | 35,3%             | 99,7%            | 01/06/2024 | 1 dorm, Studio e NR  | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |
| YEP Estação Pinheiros  | SP | 6,0             | Rua Gilberto Sabino, Pinheiros     | 37,6%             | 87,0%            | 01/07/2024 | 1 dorm, studio e NR  | AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra. |

## Fevereiro de 2026:

02/02/2026 – Comunicado ao Mercado

Acesse

12/02/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

12/02/2026 – Informe Trimestral Estruturado

Acesse

13/02/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

## Contato:

Em caso de dúvidas ou necessidade de informações adicionais, entre em contato com a equipe de Relações com Investidores por meio deste e-mail: [OL-RI-Btyu@btgpactual.com](mailto:OL-RI-Btyu@btgpactual.com)

Estamos à disposição.

**ADTV (Average Daily Trading Volume):** Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

**Alocação Estrutural:** Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

**Alocação tática:** Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

**Cota Patrimonial:** Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

**CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

**Dividend Yield (DY):** Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

**Duration:** Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

**FII de Papel:** Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

**High Grade:** Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

**High Yield:** Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

**Indexador:** Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

**Liquidez:** Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

**LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

**Marcação a Mercado:** Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

**Preço/valor patrimonial (P/VP):** Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

**Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

**Risco de Mercado:** Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

**Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

**Subordinação:** Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

## Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

